

Betreft: ruimtelijke onderbouwing t.b.v. verzoek om ontheffing van de Omgevingsverordening NH202 voor de realisatie van één woning aan de Spieringweg 508 te Vijfhuizen

1. Bouwplan past in de omgeving

Het bouwplan is om een aantal redenen passend in de omgeving, hetgeen hieronder wordt onderbouwd.

1.1 Impact op landschap vrijwel nihil

- De betreffende locatie ligt ingeklemd tussen een woonwijk en een andere bebouwing (nummers 506, 508A en 508B en 510, het oude station van Vijfhuizen en een paar woonhuizen). Het plan betreft een inbreiding; er is geen sprake van een bouwplan in het open landschap. Het idee is om het gewenste te realiseren op het af te splitsen perceel van +/- 1.000 m². Tevens wordt het huis één meter in de grond tegen een talud (oude spoordijk) van twee meter gebouwd.

Daar bovenop staat een erfafscheiding van nog eens twee meter. Het deel van het huis dat dan boven die erfafscheiding uitkomt, is dusdanig beperkt dat het vanaf de Geniedijk nagenoeg niet zichtbaar is (er zit bovendien nóg een perceel tussen met huis en tuin). Van een storend effect op de landelijke beleving is dan ook geen sprake.

- De locatie als zodanig is daarnaast reeds bewoond;
- Er is geen nieuwe verharding nodig; het huis kan aan de bestaande weg (op grond in privé-eigendom) komen te staan.

1.2 Zorgvuldige inpassing

- De gewenste woning voegt zich bij de bestaande bebouwing van losse bouwvolumes.

Meer concreet houdt dit in dat de gewenste woning gesitueerd zal worden op een plek waar de afstand ten opzichte van de overige huizen in harmonie met elkaar is. Ook komt de gewenste woning op ruime afstand te staan van de aanwezige bouwwerken, die op zichzelf ook op ruime afstand van elkaar staan. Aldus is er sprake van een bepaalde ritmiek.

- Het station en twee spoorwachtershuizen vormen een spoorwegensemble, waar de gewenste woning bij aansluit. De plek waarop het huis mogelijk wordt gebouwd is destijds in overleg met de gemeente Haarlemmermeer zodanig gekozen, dat er een zogenaamde 'korrelstructuur' ontstaat. Deze korrelstructuur houdt in dat het stationsgebouw, de dienstwoningen (2 onder 1 kap), het huis bovenop de oude spoordijk van de burens en het te bouwen huis van bovenaf gezien in een soort zigzagpatroon staat en tevens op ruime afstand van elkaar. Ten opzichte van deze bebouwing neemt het nieuw te bouwen huis een passende en niet dominante positie in.

- Ten opzichte van de nieuwbouwwijk Stellinghof (aan de oostkant van het perceel) staat het te bouwen huis op +/- 40 meter. Tussen het te bouwen huis en de Stellinghof staat een rij wilgen, daarna de toegangsweg van cliënt, vervolgens een talud met wilgen en daarlangs een brede sloot. Aldus is er sprake van een zorgvuldige inpassing van het onderhavig bouwplan.

1.3 Verscholen plek / Zichtbaarheid

- De locatie is daarnaast vanaf de openbare ruimte, straten en paden in de buurt vrijwel niet zichtbaar. Het weggetje naast het perceel is privé, de groene oever erlangs en de sloot zijn niet begaanbaar. Alleen de directe burens kunnen een huis hier zien, zodat de impact wel erg beperkt is, als men al van een impact wil spreken.

- Het perceel ligt twee meter lager dan het aangrenzende terrein. Het ligt namelijk onderaan een oude spoordijk, zoals reeds omschreven in randnummer 1.1. van dit beroepschrift.

1.4. Geen uitbreiding en geen precedentwerking

- De locatie, thans de tuin, is ingekaderd door verschillende restricties die verder bouwen

rond, en zelfs op delen van het perceel niet toestaat. De bestemmingen Natuur, Groen, Water en de vrijwaringszone voor de Stelling van Amsterdam, zorgen ervoor dat er buiten deze specifieke plek niet gebouwd zal worden. Uitbreiding van de gewenste woning ligt dan ook bepaald niet voor de hand.

- De locatie, die vanaf de openbare weg bijna onzichtbaar is, is tevens de enige locatie waarop gebouwd kan worden. Dit onder de spoordijk gelegen perceel is namelijk 'ingesloten', met een aan de westzijde bovenop de spoordijk gelegen huis dat reeds lag en nog steeds ligt buiten de vrijwaringszone, dus binnen de MRA LG / BPL. Aan de oostzijde van het perceel van cliënt ligt een omvangrijke nieuwbouwwijk Stellinghof.

1.5 Aspecten rondom verlegging grens MRA/Landelijk Gebied

Circa drie maanden na de positieve grondhouding van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer werd cliënt op de hoogte gesteld van de cruciale verlegging van de grens van de vrijwaringszone – de Stelling van Amsterdam. Deze grens was namelijk verplaatst van de westkant van het perceel naar de oostkant, waardoor het perceel vanaf november 2020 buiten de eerdere 'vrijwaringszone-Stelling van Amsterdam' was komen te liggen, met alle nadelige gevolgen van dien. Het perceel valt nu binnen de grens van MRA LG/BPL. Was cliënt dus tijdig/juist door de het college geïnformeerd over die grensverlegging/wijziging, dan was zij natuurlijk direct na het besluit van de positieve grondhouding overgegaan tot definitieve indiening van het plan en was dit nog binnen de vrijwaringszone beoordeeld door de Provincie. De nieuwe Provinciale Omgevingsverordening voorziet thans echter, door het verleggen van de MRA LG/BPL grens, niet in een afwijkingsmogelijkheid.

Client vraagt zich dan ook af waarom de grens MRA LG / BPL anders loopt dan voorheen en nu juist op deze wijze is getrokken, dus precies langs (voor cliënt de verkeerde) kant van het perceel. Cliënt vraagt zich dit af, mede gelet op het feit dat het perceel niet kan worden aangemerkt als natuur of als grond met bijzondere waarde. Het is namelijk te betwisten dat de bouw van een huis op dit perceel inbreuk maakt op het MRA LG / BPL, daar het nauwelijks zichtbaar is en direct tegenover het perceel in kwestie een grootschalig woningbouwproject is gerealiseerd. Het perceel is inmiddels ingesloten door bebouwing. Niet duidelijk is waarom de grens van dit uitwerkingsplangebied niet aan de oostkant van het perceel is gelegd. Onduidelijk is dus waarom de grens BPL precies voorlangs het perceel is getrokken; de grens kan net zo goed achterlangs lopen. Bovendien blijkt uit de verdere uitwerking van de positieve grondhouding dat gezien de landschappelijke waarde van de zone en de geniedijk, het goed is dat er is gekozen voor een lagere goothoogte en een verdiept souterrain. Hierdoor blijft het landschap leidend en is het zicht vanaf de geniedijk beperkt. Vanuit het oogpunt van stedenbouw, landschap en cultuurhistorie is de conceptaanvraag dan ook akkoord bevonden. Het college steunt dan ook de aanvraag van cliënt voor de bouw en de grensverlegging en blijft bij haar positieve grondhouding, ook vanuit stedenbouwkundig-, landschaps- en cultuurhistorisch perspectief.